



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 526 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSEIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 186 837	1 187 317
Sum inntekter		1 186 837	1 187 317
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		641 189	488 121
Sum kostnader		681 124	526 656
Driftsresultat		505 714	660 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			158
Sum finansinntekter		0	158
Annen finanskostnad		117 679	162 786
Sum finanskostnader		117 679	162 786
Netto finans		-117 679	-162 628
Ordinært resultat før skattekostnad		388 035	498 033
Ordinært resultat etter skattekostnad		388 035	498 033
Årsresultat		388 035	498 033
Totalresultat		388 035	498 033
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 035	498 033
Sum overføringer og disponeringer		388 035	498 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 000 000	16 000 000
Sum varige driftsmidler		16 000 000	16 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 000 000	16 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 172	1 026
Sum fordringer		2 172	1 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		440 655	489 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		440 655	489 655
Sum omløpsmidler		442 827	490 681
SUM EIENDELER		16 442 827	16 490 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 864 047	2 476 012
Sum opptjent egenkapital		2 864 047	2 476 012
Sum egenkapital		2 944 047	2 556 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 334 265	7 771 325
Øvrig langsiktig gjeld		6 095 344	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld		13 429 609	13 866 669
Sum langsiktig gjeld		13 429 609	13 866 669
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 901	61 375
Leverandørgjeld		5 476	6 402
Annen kortsiktig gjeld		2 794	222
Sum kortsiktig gjeld		69 171	67 999
Sum gjeld		13 498 780	13 934 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 442 827	16 490 681



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368348

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 526 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSEIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 186 837	1 187 317
Sum inntekter		1 186 837	1 187 317
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		641 189	488 121
Sum kostnader		681 124	526 656
Driftsresultat		505 714	660 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			158
Sum finansinntekter		0	158
Annen finanskostnad		117 679	162 786
Sum finanskostnader		117 679	162 786
Netto finans		-117 679	-162 628
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		388 035	498 033
Årsresultat		388 035	498 033
Totalresultat		388 035	498 033
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 035	498 033
Sum overføringer og disponeringer		388 035	498 033



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 16 000 000 16 000 000
Sum varige driftsmidler 16 000 000 16 000 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 16 000 000 16 000 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 2 172 1 026
Sum fordringer 2 172 1 026

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 440 655 489 655
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 440 655 489 655

Sum omløpsmidler 442 827 490 681

SUM EIENDELER 16 442 827 16 490 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 80 000 80 000
Sum innskutt egenkapital 80 000 80 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 864 047 2 476 012



Sum opptjent egenkapital	2 864 047	2 476 012
Sum egenkapital	2 944 047	2 556 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 334 265	7 771 325
Øvrig langsiktig gjeld	6 095 344	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld	13 429 609	13 866 669
Sum langsiktig gjeld	13 429 609	13 866 669
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	60 901	61 375
Leverandørgjeld	5 476	6 402
Annen kortsiktig gjeld	2 794	222
Sum kortsiktig gjeld	69 171	67 999
Sum gjeld	13 498 780	13 934 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 442 827	16 490 681



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3260 Kongseik Borettslag





Til andelseierne i Kongseik Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. Mai 2022 kl. 18.00 i Kongs-eikveien 3B.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kongseik Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kongseik Borettslag
avholdes tirsdag 24. Mai 2022 kl. 18.00 i Kongs-eikveien 3B.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Søknad om å få montere varmepumpe fra Kongs-eikveien 7 A

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 6.4.2022
Styret i Kongseik Borettslag

Arne Wilhelm Aakermann/s/ Madeleine Andersen Hillmann/s/ Marita Jørgensen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Wilhelm Aakermann	Kongs-eikveien 3 B
Styremedlem	Madeleine Andersen Hillmann	Kongs-eikveien 3 D
Styremedlem	Marita Jørgensen	Kongs-eikveien 9 D
Varamedlem	Lisbeth Arnesen	Kongs-eikveien 3 B
Varamedlem	Galina Gerter	Kongs-eikveien 7 C
Varamedlem	Elin Stenersrød	Kongs-eikveien 3 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arne Wilhelm Aakermann		Kongs-eikveien 3 B
Varadelegert		
Madeleine Andersen Hillmann		Kongs-eikveien 3 D

Valgkomiteen

Marit Lunde	Kongs-eikveien 9 A
Morten Mathiesen	Bieveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kongseik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kongseik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994526413, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Kongs-eikveien 3 A-D
Kongs-eikveien 5 A-D
Kongs-eikveien 7 A-D
Kongs-eikveien 9 A-D

Gårds- og bruksnummer:

81 61

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kongseik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden, herav ett budsjettmøte. Styret har behandlet 26 saker.

Saker av større betydning har vært ferdigstilling av to ladestasjoner for EI-bil, samt to nye lyktestolper på grøntområdet mellom parkeringsplassene. Styret har som vanlig, i løpet av året, med unntak av noen sommermåneder, selv utført vedlikeholdsarbeider på uteområdene, som feiing, plenklipp, rake, luke, kantklipp, snømåke og bytte av lyspærer.mm.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 186 837,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 681 124,-.

Resultat

Årets resultat på kr 388 035,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 388 035,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 373 656,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Budsjettet ble satt i oktober 2021, med den kunnskapen vi hadde på daværende tidspunkt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongseik Borettslag.

Lån

Kongseik Borettslag har lån i Husbank og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1.1.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongseik Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongseik Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VYQ45-8KNDB-5M363-E1QYB-5VTDS-M6051



KONGSEIK BORETTSLAG ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	422 681	338 621	422 681	373 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	388 035	498 033	456 000	435 100
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-437 060	-413 973	-437 000	-433 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-49 025	84 060	19 000	2 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	373 656	422 682	441 681	375 756
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	442 827	490 681		
Kortsiktig gjeld	-69 171	-67 999		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	373 656	422 682		



KONGSEIK BORETTSLAG
ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		452 548	471 541	462 096	450 828
Innkrevde felleskostnader	2	733 632	715 776	733 904	752 172
Andre inntekter	3	657	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 186 837	1 187 317	1 196 000	1 203 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 509	-4 378	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-67 711	-81 310	-83 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-31 247	-12 310	-10 000	-15 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-148 923	-75 119	-142 500	-152 500
Forsikringer		-42 172	-40 536	-42 300	-44 000
Kommunale avgifter	9	-142 406	-155 666	-173 000	-147 000
Energi/fyring		-17 090	-11 197	-12 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 840	-96 000	-102 000	-103 000
Andre driftskostnader	10	-84 091	-8 406	-10 500	-41 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-681 124	-526 656	-623 000	-634 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		505 714	660 661	573 000	568 100
DRIFTSRESULTAT		505 714	660 661	573 000	568 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	158	0	0
Finanskostnader	11	-117 679	-162 786	-117 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 679	-162 628	-117 000	-133 000
ÅRSRESULTAT		388 035	498 033	456 000	435 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		388 035	498 033		

**KONGSEIK BORETTSLAG**
ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 399 000	15 399 000
Tomt		601 000	601 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 000 000	16 000 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	2 172	1 026
Driftskonto OBOS-banken		440 655	489 655
SUM OMLØPSMIDLER		442 827	490 681
SUM EIENDELER		16 442 827	16 490 681
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	2 864 047	2 476 012
SUM EGENKAPITAL		2 944 047	2 556 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 334 265	7 771 325
Borettsinnskudd	16	6 095 344	6 095 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 429 609	13 866 669
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 476	6 402
Påløpte renter		5 340	6 492
Påløpte avdrag		55 561	54 883
Annen kortsiktig gjeld	17	2 794	222
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 171	67 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 442 827	16 490 681
Pantstillelse	18	18 043 393	18 043 393
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 6.4.2022

Styret i Kongseik Borettslag

Arne Wilhelm Aakermann/s/

Madeleine Andersen Hillmann/s/ Marita Jørgensen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	733 632
Kapitalkost. lån 2	208 104
Kapitalkostnader på IN-lån	242 118
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	260
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 066
Overført til kapitalkostnader	-452 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	733 632

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lader	657
SUM ANDRE INNTEKTER	657

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 541
Håheim	-26 706
SUM KONSULENTHONORAR	-31 247

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-599
Drift/vedlikehold VVS	-1 163
Drift/vedlikehold elektro	-112 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 923

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-142 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-142 406

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-73 594
Trykksaker	-463
Andre kontorkostnader	-3 511
Porto	-344
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 118
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 091

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 332
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 191
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 156
SUM FINANSKOSTNADER	-117 679

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	16 000 000
Utskilt tomteverdi	-601 000
SUM BYGNINGER	15 399 000

Tomten ble kjøpt i 2009
Gnr.81/bnr.61

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 172

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2145465,82
Egenkapital fra IN tidligere år	1 039 783
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-321 202
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 864 047

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	288 832
Nedbetalt i år	69 000
	-1 642 168

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2010	-5 104 656
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 996 232
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	221 046
Nedbetalt tidligere, IN	339 579
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-2 547 799

OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-4 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	808 484
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	147 014
Nedbetalt tidligere, IN	700 204
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-3 144 298
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 334 265

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 2009	-6 095 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 095 344

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-2 794
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 794

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 095 344
Pantelån	7 334 265
Påløpte avdrag	55 561
	718 581
TOTALT	14 203 751

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 399 000
Tomt	601 000
TOTALT	16 000 000



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Søknad om å få montere varmepumpe fra Kongs-eikveien 7 A

Beskrivelse:

Søker om montering av varmepumpe i min leilighet. Vi blir stadig minet på av myndighetene at vi må finne løsninger for å spare strøm pga. energi problemene vi har i Europa. Ved montering av varmepumpe vil jeg spare betydelig strøm utgifter. Har i dag unormalt høye strømrregninger (i forhold til det jeg hadde tidligere) Utedelen vil bli plassert utvendig på et stativ som står på baken inntil husveggen. Den kan også monteres rett på vegg uten bakestativ, hvis det er et ønske, se eksempelbilde. Utedelen vil bli kledd inn i lite hus, se eksempel bilde nedenfor. og malt i samme farge som leilighet komplekset har. Den vil bli plassert slik at det fint er plass til en til for eventuelt leiligheten over. Valgt varmepumpe modell er en av markeds mest støysvake modeller, og vil ikke være til sjenanse for noen. Type Daikin Stylish 2. Se vedlegg. Arbeide med montering og innkjøp skjer igjennom: Varme- og Kjølesystemer as Borgeskogen 37, 3160 Stokke

Styrets innstilling:

Søknader om montering av varmepumper skal alltid fremmes styret skriftlig.

Styret innstiller på at søknader om å montere varmepumper bør godtas, da dette er både miljøvennlig og strømbesparende. Dette er under forutsetning av at varmepumpen installeres av godkjent montør, og at den monteres på brakett/stativ på bakken og ikke festes på vegg.

Forslag til vedtak:

Godkjenne å montere varmepumpe i Kongs-eikveien 7 A.



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser som det ikke er knyttet leiekostnader til.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587846. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3260 Kongseik Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.